



Die Mietpreisbremse

Am 1. Juni 2015 treten die Regelungen der Mietpreisbremse in Kraft. Die Mietpreisbremse gilt nicht überall in Deutschland. Sie gilt nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch eine Verordnung ausgewiesene Gemeinden oder Gemeindeteile.

Praxistipp: Um zu erfahren, ob die von Ihnen zu vermietende Wohnung in einem Gebiet liegt, für die die Regelungen der Mietpreisbremse gelten, wenden Sie sich an Ihren Haus & Grund-Verein.

1. Die Mietpreisbegrenzung

Die Mietpreisbremse bestimmt, dass die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses grundsätzlich nicht mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf.

Hinweis: Die ortsübliche Vergleichsmiete kann anhand eines Mietspiegels ermittelt werden. Existiert kein Mietspiegel, obgleich die Mietpreisbremse für diese Gemeinde festgesetzt wurde, muss die ortsübliche Vergleichsmiete anderweitig bestimmt werden, zum Beispiel anhand einer Mietdatenbank, eines Gutachtens oder anhand von Vergleichswohnungen.

Praxistipp: Bei Fragen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenden Sie sich an Ihren Haus & Grund-Verein.

2. Welche Mietverhältnisse sind betroffen?

Die Mietpreisbremse gilt ausschließlich für Wohnraummietverhältnisse. Zudem greift sie nur, wenn eine Wohnung wieder vermietet oder erstmals nach der Selbstnutzung vermietet werden soll. Gewerberäume oder Stellplätze, sofern Sie gesondert im Mietvertrag ausgewiesen werden, sind von der Preisregelung nicht betroffen.

Die Mietpreisbremse gilt **nie** für Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden. Hierbei kommt es auf den tatsächlichen Nutzungszeitpunkt durch einen Mieter oder den Eigentümer an.

Die Mietpreisbremse gilt auch nicht für die **erste** Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Wann von einer „umfassenden Modernisierung“ ausgegangen werden kann, muss im Einzelfall beurteilt werden.

Faustregel: Wenn die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten ca. 1/3 der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen und mehrere Bereiche (Sanitär, Heizung, Fußboden etc.) verbessert wurden, dann kann von einer umfassenden Modernisierung ausgegangen werden.

Bei **Indexmietverträgen** gilt die Mietpreisbegrenzung für die vereinbarte Ausgangsmiete. Bei der Indexmieterhöhung muss die Mietpreisbremse während des laufenden Mietverhältnisses nicht weiter beachtet werden.

Bei **Staffelmietverträgen** muss jede Staffel zum Zeitpunkt ihres Eintritts der zulässigen Höchstmiete entsprechen. Liegt eine Staffel darüber, ist sie in Bezug auf den überschüssigen Teil unwirksam. Eine einmal zulässig erreichte Miethöhe bleibt jedoch in jedem Fall bestehen.

3. Mieterhöhende Faktoren trotz Mietpreisbremse

Trotz Mietpreisbremse dürfen in den folgenden Fallkonstellationen höhere Mieten als die grundsätzlich zulässige ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent vereinbart werden:

a. Vormiete

Hat der Vermieter einmal wirksam eine Miete vereinbart, die oberhalb der nach der Einführung der Mietpreisbremse zulässigen Höchstmiete liegt, darf er diese auch in den nachfolgenden Mietverhältnissen verlangen. So kann der Vermieter beispielsweise

Die Mietpreisbremse

in jedem nachfolgenden Mietverhältnis die gleiche Miete wieder verlangen, die er bei der ersten Vermietung nach einer „umfassenden Modernisierung“ erzielen konnte. Dies gilt auch für Mieten, die vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse wirksam vereinbart wurden. Allerdings werden Mieterhöhungsvereinbarungen, die der Vermieter mit dem vorherigen Mieter während des letzten Jahres vor dessen Auszug frei vereinbart hat, als „Vormiete“ nicht berücksichtigt.

b. Modernisierung

Führt der Vermieter eine Modernisierung durch, kann er die zulässige Höchstmiete um die gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmieterhöhung erweitern. Bei der Modernisierungsmieterhöhung darf die Jahresmiete um derzeit 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Hierbei werden nur Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, die während der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurden.

Faustformel: Ortsübliche Vergleichsmiete (o.V.) + 10 Prozent der o.V. + Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird auf den Zustand der Wohnung vor der Modernisierung abgestellt.

4. Auskunftsanspruch des Mieters

Der Mieter hat das Recht, vom Vermieter alle preisbildenden Tatsachen zu erfahren, sofern der Vermieter hierüber unschwer Auskunft erteilen kann. Dieser Auskunftsanspruch des Mieters bezieht sich nicht auf Tatsachen, die allgemein zugänglich sind – wie etwa ein Mietspiegel – oder die ihm ohnehin bekannt sind (das Baualter ergibt sich beispielsweise aus dem Energieausweis, der seit dem 1. Mai 2014 unmittelbar nach Abschluss des Mietvertrages als Kopie dem Mieter übergeben werden muss). Über mieterhöhende Faktoren, wie die Vormiete oder eine durchgeführte Modernisierung, muss der Vermieter Auskunft geben. Dabei müssen die Informationen über eine durchgeführte Modernisierung inhaltlich der Mieterhöhungserklärung bei der Modernisierungsmieterhöhung während eines laufenden Mietverhältnisses entsprechen. Die Auskunft muss der Vermieter nur geben, wenn der Mieter diese begehrt. Sowohl das Auskunftsverlangen des Mieters als auch die Auskunft des Vermieters müssen in **Textform** vorgebracht werden.

5. Rechtsfolge einer zu hohen Mietvereinbarung

Eine zu hohe Mietvereinbarung ist bezüglich des Anteils, der oberhalb der gesetzlich zulässigen Höchstmiete liegt, unwirksam.

a. Rückforderungsanspruch

Sollte der Mieter eine „zu hohe“ Miete bezahlt haben, kann er den „überhöhten“ Anteil zurückverlangen. Der Anspruch setzt voraus, dass der Mieter den Verstoß gegen die gesetzlichen Vorschriften über die Mietpreisbremse in Textform gerügt hat. Die Rüge muss die Tatsachen beinhalten, auf denen die Beanstandung beruht (sogenannte qualifizierte Rüge). Zurückgefordert werden können nur diejenigen überhöhten Mietanteile, die nach dem Zugang der qualifizierten Rüge entrichtet wurden.

b. Keine Ordnungswidrigkeit

Eine zu hohe und damit nach dem Gesetz unzulässige Mietforderung stellt kein ordnungswidriges Verhalten des Vermieters dar.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie in der Broschüre „Mietpreisbremse“, erhältlich im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

